# Številka: 47804-60/2024

Datum: 17. 1. 2025

Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, Ljubljana (v nadaljevanju: upravljavec) v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

**JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNINE**

1. **Naziv in sedež upravljavca in organizatorja javne dražbe**

Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: upravljavec).

1. **Predmet javne dražbe in drugi pogoji prodaje**

Predmet prodaje so **nepremičnine:**

* **parc. št. 2106/69 k.o. 1737 Tabor s površino 530 m2,**
* **parc. št. 2139/1 k.o. 1737 Tabor s površino 263 m2,**
* **parc. št. 2142/2 k.o. 1737 Tabor s površino 119 m2,**
* **parc. št. 2143/2 k.o. 1737 Tabor s površino 448 m2,**
* **parc. št. 2141/1 k.o. 1737 Tabor s površino 62 m2,**
* **parc. št. 2150/14 k.o. 1737 Tabor s površino 59 m2,**

(v nadaljevanju skupaj tudi nepremičnina), ki v naravi predstavljajo površino ob objektu železniške postaje v Ljubljani.

Nepremičnine se prodajajo kot celota.

Iz lokacijske informacije št. 3515-1992/2024-2-JV, ki jo je dne 2. 9. 2024 izdala Mestna občina Ljubljana izhaja, da se zemljišča nahajajo v območju stavbnih zemljišč.

Obravnavane nepremičnine ležijo na območju predkupne pravice občine po Odloku o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana.

Nepremičnine so v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Direkcije RS za infrastrukturo.

Na nepremičninah so vpisane stvarne služnosti.

Najugodnejši dražitelj bo moral na zemljiščih ustanoviti brezplačno služnostno pravico za potrebe organizacije gradbišča za projekt Nadgradnja železniške postaje Ljubljana – fazi B in C (postavitev bivalnih in skladiščnih kontejnerjev, služnost hoje in vožnje z vsemi vozili, ustanovitev začasnih deponij in dostopnost za potrebne komunalne oskrbe) z veljavnostjo do 30. septembra 2026.

1. **Izklicna vrednost in najnižji znesek višanja**

Izklicna vrednost je **806.000,00 EUR.**

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 10.000,00 EUR.

Izklicna vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

1. **Varščina**

Varščina v višini 10% izklicne vrednosti znaša **80.600,00 EUR.**

Dražitelji morajo vplačati varščino najpozneje **dne 6. 2. 2025** na transakcijski račun številka 01100-6300109972, sklic 18-2431-796800, z navedbo namena nakazila: »Javna dražba – št. zadeve 47804-60/2024«.

Varščina bo uspelemu dražitelju vračunana v kupnino, ostalim dražiteljem pa bo brez obresti vrnjena v roku 15 dni po zaključeni javni dražbi. Enako velja tudi, če se javna dražba zaradi ustavitve postopka javne dražbe ne opravi.

Upravljavec zadrži varščino, če:

* se dražitelj ne udeleži javne dražbe;
* se dražitelj udeleži javne dražbe, vendar ne pristopi k dražbi (ne želi kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni),
* dražitelj v roku ne sklene prodajne pogodbe ali ne plača kupnine.
1. **Način in rok plačila kupnine**

Najugodnejši dražitelj (kupec) poravna kupnino v roku 8 dni od datuma izstavitve računa, ki ga bo Direkcija RS za infrastrukturo izstavila po sklenitvi pogodbe, in sicer na transakcijski račun številka 01100-6300109972, s sklicno številko, navedeno na računu.

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla, zato bo v primeru, da kupec kupnine ne bo plačal v roku, pogodba razvezana po samem zakonu.

1. **Kraj in čas javne dražbe**

Javna dražba bo potekala v prostorih Direkcije RS za infrastrukturo, na naslovu Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana, in sicer

**dne 10. 2. 2025 s pričetkom ob 9.30. uri.**

Udeležba na javni dražbi po njenem začetku ni več mogoča, ne glede na izpolnjevanje pogojev za udeležbo. Javna dražba se začne ob navedeni uri s tem, ko predsednica komisije razglasi začetek javne dražbe in začetek pisanja zapisnika.

1. **Pogoji za udeležbo na javni dražbi**

Javne dražbe se lahko udeležijo in na njej sodelujejo:

* domače in tuje fizične in pravne osebe, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postanejo lastniki nepremičnin v Republiki Sloveniji. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe;
* Postopek javne dražbe izvaja komisija v sestavi: Mihaela Mekše, univ. dipl. prav., sekretarka, Jasmina Pavlin, univ. dipl. prav., sekretarka, Tadeja Vengar, univ. dipl. inž. geod., sekretarka. Zaradi nepredvidljivih dogodkov se sestava komisije lahko spremeni, o čemer bodo prijavljeni dražitelji obveščeni.

Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic je pripravila Sinja Bandelj, dipl. inž. geod., cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine.

* dražitelji, ki so pravočasno vplačali varščino;
* dražitelji, ki izpolnjen in podpisan obrazec za prijavo na javno dražbo (**PRILOGA 1**), dokazilo o vplačani varščini in pooblastilo, če se javne dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni zakoniti zastopnik dražitelja;
* pošljejo priporočeno po pošti,
* ali ga prinesejo osebno na Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana, v sprejemno pisarno,
* ali ga pošljejo elektronsko na naslov: gp.drsi@gov.si.

Direkcija RS za infrastrukturo mora obrazec za prijavo na javno dražbo s prilogami **PREJETI** **najkasneje do** **6. 2. 2025 do 23.59 ure.** Na pisemski ovojnici oz. v zadevi e-sporočila mora biti obvezno navedeno: **Javna dražba – št. zadeve 47804-60/2024.**

* ob pristopu na dražbo na vpogled predložijo dokument (osebno izkaznico, potni list ali vozniško dovoljenje), na podlagi katerega izkažejo svojo identiteto.

Pogoj za sodelovanje na javni dražbi je tudi, da se dražitelj strinja, da bo na zemljiščih ustanovil brezplačno služnostno pravico za potrebe organizacije gradbišča za projekt Nadgradnja železniške postaje Ljubljana – fazi B in C (postavitev bivalnih in skladiščnih kontejnerjev, služnost hoje in vožnje z vsemi vozili, ustanovitev začasnih deponij in dostopnost za potrebne komunalne oskrbe) z veljavnostjo do 30. septembra 2026 v korist Republike Slovenije (Direkcije RS za infrastrukturo) in izvajalcev del. Ustanovitev služnosti bo dogovorjena v kupoprodajni pogodbi.

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka.

1. **Pogoji in pravila javne dražbe**

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en dražitelj. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en dražitelj ponudi ceno, ki je enaka izklicni vrednosti.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na javni dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

V primeru, da več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

1. **Sklenitev pogodbe**

Nepremičnina se prodaja po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

V primeru uspešne javne dražbe bo pogodba z najugodnejšim dražiteljem sklenjena v roku 15 dni po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice pod pogojem, da nosilec predkupne pravice v roku 15 dni od dneva prejema ponudbe izjavi, da ne sprejema ponudbe. Če se nosilec predkupne pravice v roku 15 dni od dneva prejema ponudbe ne izjavi o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe, se šteje, da ponudbe ne sprejema. Nosilcu predkupne pravice se bo nepremičnina ponudila v odkup pod enakimi pogoji.

Če najugodnejši dražitelj (v primeru neuveljavljene predkupne pravice) pogodbe ne sklene v navedenem roku, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe največ za 15 dni ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj pogodbe ne sklene niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

Za povezano osebo se štejejo:

* fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
* fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
* pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
* druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Stroške vknjižbe lastninske pravice in služnostne pravice, stroške notarske overitve ter vse morebitne druge stroške, ki bi nastali v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe, plača kupec.

Kupec plača tudi stroške izdelave cenitvenega poročila v višini 219,60 EUR.

1. **Seznanitev s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in ogled nepremičnine**

Zainteresirane osebe se lahko seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in pridobijo dodatne informacije o nepremičnini, ki je predmet javne dražbe, pri Mihaeli Mekše na telefonski številki 01 478 8014 ali po e-pošti mihaela.mekse@gov.si.

Ogled nepremičnine je mogoč po predhodnem dogovoru najkasneje do 4. 2. 2025.

1. **Opozorilo glede možnosti ustavitve postopka**

Ta objava ne zavezuje upravljavca k sklenitvi prodajne pogodbe. Upravljavec lahko vse do sklenitve pravnega posla ustavi že začeti postopek brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, pri čemer je dolžan dražiteljem v roku 30 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka povrniti znesek vplačane varščine brez obresti.

Karmen Praprotnik

direktorica